



Asseverazione Project Financing

**“Progettazione e realizzazione dell’opera
e la gestione dei servizi connessi, per la
durata della concessione del
Centro Sportivo Comunale
di Cremona (CR)”**

prorevi
Luca Nelli
SOCIETÀ PROFESSIONALE
DI REVISIONE E CERTIFICAZIONE

Spettabile
FORUS ITALIA SSD A R.L.
Via F.lli Ballerini, 2
37124 Verona

Oggetto: **Asseverazione del Project Financing relativo alla "Progettazione e realizzazione dell'opera e la gestione dei servizi connessi, per la durata della concessione del Centro Sportivo Comunale di Cremona (CR)".**

Gentili clienti,

in relazione al progetto di cui in oggetto, nonché alla relativa documentazione e ai dati che ci avete presentato, Vi facciamo presente quanto segue.

Premesso che:

- **FORUS ITALIA SSD A R.L** si è proposta in qualità di promotore del progetto di cui all'oggetto,
- la stessa ha predisposto il piano Economico – Finanziario del Progetto allegato alla presente e l'ha sottoposto alla scrivente Società di Revisione autorizzata ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 1966 del 23/11/1939 e S.m.i. (Aut. Min. ottenuta in data 24/07/1995) per il rilascio dell'asseverazione ai sensi dell'art. 183 del Decreto Legislativo n. 50/2016,

ciò premesso:

la scrivente Società Prorevi, Società professionale di revisione e certificazione, con sede in Milano, Corso Buenos Aires n. 20

ASSEVERA

l'allegato piano economico e finanziario predisposto dalla compagine attestandone la coerenza nel suo complesso sulla base:

- del costo complessivo del Progetto indicato dal Promotore;
- del contributo che il promotore chiede al soggetto concedente;
- della struttura finanziaria proposta;
- del tempo previsto dei lavori;
- della durata della concessione;
- del flusso di cassa atteso dal Promotore dalla gestione dell'opera.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, la scrivente Società di revisione si è basata su dati e documentazione relativi alla proposta da Voi fornitaci che non sono stati sottoposti a verifiche di congruità.

La Società proponente si assume pertanto ogni responsabilità circa la veridicità e congruità dei suddetti dati e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata alla scrivente società di revisione ai fini della redazione del presente documento.

Il presente documento non costituisce in alcun modo impegno da parte di Istituti Bancari/finanziari al finanziamento del progetto.

La presente asseverazione è resa alla Vostra Società con l'espresso avvertimento che:

1. la Prorevi non svolge alcuna funzione di natura pubblica;
2. non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta del proponente, di competenza della Pubblica Amministrazione.

Milano, 05.05.2023

Prorevi s.s.

prorevi
Laura Restelli
(dott. Laura Restelli)
**SOCIETÀ PROFESSIONALE
DI REVISIONE E CERTIFICAZIONE**



Cremona

COMUNE DI CREMONA

PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO MEMORANDUM

CENTRO SPORTIVO COMUNALE DI CREMONA

COMUNE DI CREMONA

APRILE 2023

prorevi
Antonio Rotelli
SOCIETÀ PROFESSIONALE
DI REVISIONE E CERTIFICAZIONE

1 Scopo e ambito del Piano economico e finanziario

Relazione Illustrativa al Piano Economico Finanziario dell'Investimento, comprendente le fasi di progettazione e realizzazione dell'opera e la gestione dei servizi connessi, per la durata della concessione (25 anni) del Centro Sportivo Comunale di Cremona (CR).

Il presente documento ha lo scopo di fornire le informazioni necessarie per illustrare nel dettaglio la portata del Piano Economico-Finanziario proposto per il Centro Sportivo Comunale proprietà del Comune di Cremona.

Come previsto, il Piano Economico-Finanziario contiene tutti gli aspetti necessari alla sua valutazione, con l'illustrazione dei valori adottati per le variabili fondamentali coinvolte nel Piano e le ipotesi di evoluzione delle stesse nel periodo di concessione proposto.

Per la redazione del Piano Economico Finanziario è stato utilizzato un modello matematico di simulazione che facilita il calcolo delle proiezioni finanziarie specificate nel Conto Economico, nei Flussi di Cassa e nello Stato Patrimoniale, per l'intero periodo di concessione.

Oltre a poter verificare la fattibilità economica del Progetto, lo Studio Economico-Finanziario ci ha permesso di:

- Identificare i rischi del Progetto, quantificarli e simularne la mitigazione.
- Definire le esigenze di finanziamento del Progetto.
- Simulare l'uso di diversi strumenti di finanziamento.
- Ottimizzare la struttura di finanziamento adattata al profilo di rischio e di flusso di cassa del Progetto.
- Analizzare la capacità di indebitamento del progetto e stabilire il livello degli indici di copertura.
- Simulare scenari alternativi.

2 Fondamenti tecnici del calcolo

La determinazione dei calcoli dello studio si basa sui seguenti principi:

- Per la redazione del nuovo Piano Economico e Finanziario sono stati mantenuti gli stessi dati economici per gli anni da 1 a 5 (dal 2018 al 2022) riflessi nel Piano Economico e Finanziario presentato nel 2017.
- A partire dall'anno 6 (2023), sia i ricavi che i costi sono stati stimati tenendo conto dei dati effettivi dell'esercizio 2022 e delle previsioni di aumento dell'attività derivanti dal nuovo investimento.
- E' previsto un contributo annuale che il concedente verserà per la gestione dell'impianto ad euro 223.332,84 oltre iva e l'adeguamento ISTAT per tale contributo annuo che decorrerà dal tredicesimo anno di gestione della struttura.
- La durata della concessione prevista è quantificata in anni 25 (venticinque) dalla data di sottoscrizione della convenzione (Giovedì 19 del mese di Ottobre dell'anno 2017).
- Tutte le unità sono espresse in euro di ogni anno. Per lo sviluppo del piano economico-finanziario e l'analisi delle diverse unità, è stato utilizzato un tasso di inflazione medio (ISTAT) per la concessione totale pari al MEZZO PUNTO PERCENTUALE (0,5%) per il reddito e un punto percentuale per i costi (1%).
- Determinazione delle attività generatrici di reddito sulla base di:
 - Ricavi Istituzionali: Corsi di nuoto
 - Ricavi Commerciale: Abbonamenti Fitness, Quote di iscrizione, Ingresso in piscina, Ludoteca, Affitto di impianti sportivi, Altre entrate Eventi e Affitto/Vendita Caffetteria.
 - Contributo Comunale.
- Per semplificare il calcolo, si ritiene che il funzionamento della concessione coincida in tutti gli anni con l'anno solare, il che non influisce sui risultati, poiché

nel lungo periodo i valori economici e finanziari devono coincidere, al di là delle differenze specifiche, che sono temporanee.

prorevi
Anna Netti
SOCIETÀ PROFESSIONALE
DI REVISIONE E CERTIFICAZIONE

3 Proposta di investimento

L'investimento complessivo che verrà effettuato per lo sviluppo e l'implementazione del Centro di Cremona avrà un costo total di euro 3.150.000 comprensivo della quota prorata dell'IVA. Tale importo prevede oltre lo sviluppo di opere per complessivi euro 2.468.616,37, anche le spese tecniche relative all'intervento e l'acquisto degli arredi dei nuovi spazi, i collaudi degli impianti e un importo per le spese imprevidite e le spese di pubblicazione.

Dettaglio dell'investimento:

QUADRO ECONOMICO GENERALE		
PROGETTO DEFINITIVO		
CENTRO NATATORIO SPORTIVO COMUNALE DI CREMONA		
Committente: COMUNE DI CREMONA (CR)		
A. IMPORTO A BASE D'APPALTO:		
A.1	Lavori a misura, a corpo, in economia	€ 2.409.965,24 76,51%
A.2	Oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta	€ 58.651,13 1,86%
IMPORTO A BASE D'APPALTO		€ 2.468.616,37 78,37%
B. SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE:		
B.1	Rilievi, accertamenti e indagini:	
	+ rilievo e restituzione grafica su supporto informatico, con cassa di previdenza (4%) ed I.V.A. (22%)	€ 0,00 0,00%
	+ indagini geognostiche in sito, con I.V.A. (22%)	€ 0,00 0,00%
	+ analisi delle terre e rocce da scavo, con I.V.A. (22%)	€ 0,00 0,00%
	+ relazione geologico-tecnica, con cassa di previdenza (4%) ed I.V.A. (22%)	€ 0,00 0,00%
B.2	Allacciamenti ai pubblici servizi:	
	+ allacciamento alla rete idrica, con relativo contratto, con I.V.A. (22%)	€ 0,00 0,00%
	+ allacciamento alla rete gas, con relativo contratto, con I.V.A. (22%)	€ 0,00 0,00%
	+ allacciamento alla rete Enel, con relativo contratto, con I.V.A. (22%)	€ 0,00 0,00%
	+ allacciamento alla rete Telecom, con relativo contratto, con I.V.A. (22%)	€ 0,00 0,00%
	+ allacciamento alla rete fognaria, con relativo contratto, con I.V.A. (22%)	€ 0,00 0,00%
	+ allacciamento alle reti dati, con relativo contratto, con I.V.A. (22%)	€ 0,00 0,00%
	+ oneri per superamento ostacoli del sottosuolo, con I.V.A. (22%)	€ 0,00 0,00%
B.3	Imprevisti:	€ 134.543,85 4,27%
B.4	Acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi:	
	+ acquisizione aree ed immobili	€ 0,00 0,00%
	+ spese per atti notarili ed imposte	€ 0,00 0,00%
	+ spese per costituzione servitù	€ 0,00 0,00%
B.5	Accantonamento di cui all'articolo 133, commi 3 e 4, del codice (D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.):	
	+ per applicazione del prezzo chiuso	€ 0,00 0,00%
	+ per variazioni dei prezzi superiori al 10%, come da rilevamenti del Ministero delle Infrastrutture	€ 0,00 0,00%
B.6	Spese di cui agli articoli 90, comma 5, e 92, comma 7-bis, del codice, spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità, l'importo relativo all'incentivo di cui all'articolo 92, comma 5, del codice, nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente:	
	+ spese tecniche	€ 197.489,31
	+ contributo previdenziale obbligatorio 4%	€ 7.899,57
	+ I.V.A. 22% su spese tecniche generali + contributo previdenziale	€ 45.185,55
	totale lordo	€ 250.574,44 7,95%
B.7	Spese per RUP e collaudi (con cassa e I.V.A.)	€ 49.403,71 1,57%
B.8	I.V.A., eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge	
	+ I.V.A. (10%) su importo a base d'appalto	€ 246.861,64 7,84%
	+ I.V.A. (10%) su applicazione prezzo chiuso	€ 0,00 0,00%
	+ I.V.A. (10%) su variazione prezzi oltre 10%	€ 0,00 0,00%
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE		€ 681.383,63 21,63%
B.1+B.2+B.3+B.4+B.5+B.6+B.7+B.8		€ 681.383,63 21,63%
IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA		€ 3.150.000,00 100,00%

L'investimento sarà realizzato negli anni 2023 e 2024 secondo la seguente distribuzione:

IMPORTO A BASE D'APPALTO	ANNO 2023		ANNO 2024		TOTALE INVESTIMENTI
	4° TRIMESTRE	1° TRIMESTRE	2° TRIMESTRE	3° TRIMESTRE	
Lavori a misura, a corpo, in economia	721.603,97	746.074,45	703.205,69	239.081,13	2.409.965,24
Oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta	58.651,13				58.651,13
IMPORTO A BASE D'APPALTO	780.255,10	746.074,45	703.205,69	239.081,13	2.468.616,37
SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	ANNO 2023		ANNO 2024		TOTALE COSTI STRAORDINARI
	4° TRIMESTRE	1° TRIMESTRE	2° TRIMESTRE	3° TRIMESTRE	
Imprevisti	42.525,25	40.662,34	38.325,92	13.030,33	134.543,85
Spese Tecniche	62.420,41	59.685,96	56.256,46	19.126,49	197.489,31
Contributo previdenziale obbligatorio 4%	2.496,82	2.387,44	2.250,26	765,06	7.899,57
IVA 22% su spese tecniche + contributo previdenziale	14.281,79	13.656,15	12.871,48	4.376,14	45.185,55
Spese per RUP e collaudi	15.615,02	14.930,97	14.073,05	4.784,66	49.403,71
IVA 10% su importo a base d'appalto	78.025,51	74.607,45	70.320,57	23.908,11	246.861,64
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	215.364,79	205.930,30	194.097,74	65.990,80	681.383,63
IMPORTE COMPLESSIVO DELL'OPERA	995.619,89	952.004,75	897.303,43	305.071,93	3.150.000,00

L'intero importo dell'investimento verrà finanziato con l'accensione di un mutuo presso un istituto di credito. Il finanziamento bancario sarà richiesto per coprire l'intero importo dell'investimento e più precisamente per un valore di circa euro 3.150.000, verrà rimborsato in 19 anni con un tasso del 5% fisso che darà origine, come visibile dalla tabella del cash-flow, ad una rata annua di euro 260.646,78 comprensiva della quota capitale e della relativa quota interessi. Per il periodo che va dall'erogazione del mutuo al rimborso dello stesso sono stati calcolati gli interessi di preammortamento.

L'importo degli ammortamenti per i 20 esercizi successivi l'importo dei beni materiali sarà pari ad euro 129.564 €.

prorevi
Laura Venturi
 SOCIETA' PROFESSIONALE
 DI REVISIONE E CERTIFICAZIONE

Anno	Saldo iniziale	Investimento	Ammortamento	Saldo finale
1	- €	299.069 €	- 32.626 €	266.443 €
2	266.443 €		- 66.611 €	199.832 €
3	199.832 €		- 66.611 €	133.221 €
4	133.221 €		- 66.611 €	66.611 €
5	66.611 €		- 66.611 €	0 €
6	- 0 €	481.186 €	- 129.564	351.622 €
7	351.622 €	2.077.698 €	- 129.564	2.299.756 €
8	2.299.756 €	- €	- 129.564	2.170.193 €
9	2.170.193 €	- €	- 129.564	2.040.629 €
10	2.040.629 €	- €	- 129.564	1.911.065 €
11	1.911.065 €	- €	- 129.564	1.781.501 €
12	1.781.501 €	- €	- 129.564	1.651.938 €
13	1.651.938 €	- €	- 129.564	1.522.374 €
14	1.522.374 €	- €	- 129.564	1.392.810 €
15	1.392.810 €	- €	- 129.564	1.263.246 €
16	1.263.246 €	- €	- 129.564	1.133.683 €
17	1.133.683 €	- €	- 129.564	1.004.119 €
18	1.004.119 €	- €	- 129.564	874.555 €
19	874.555 €	- €	- 129.564	744.991 €
20	744.991 €	- €	- 129.564	615.428 €
21	615.428 €	- €	- 129.564	485.864 €
22	485.864 €	- €	- 129.564	356.300 €
23	356.300 €	- €	- 129.564	226.737 €
24	226.737 €	- €	- 129.564	97.173 €
25	97.173 €	- €	- 97.173	0 €

4 Determinazione del reddito.

4.1 Analisi della domanda

La prima variabile nell'analisi della domanda è la popolazione esistente nell'area di influenza. Questa popolazione è calcolata a partire dal database del censimento comunale, che è suddiviso in poligoni chiamati sezioni di censimento (SSCC). Ogni poligono contiene informazioni sulla popolazione: abitanti totali, numero di famiglie, numero di uomini, numero di donne, età, nazionalità, ecc.

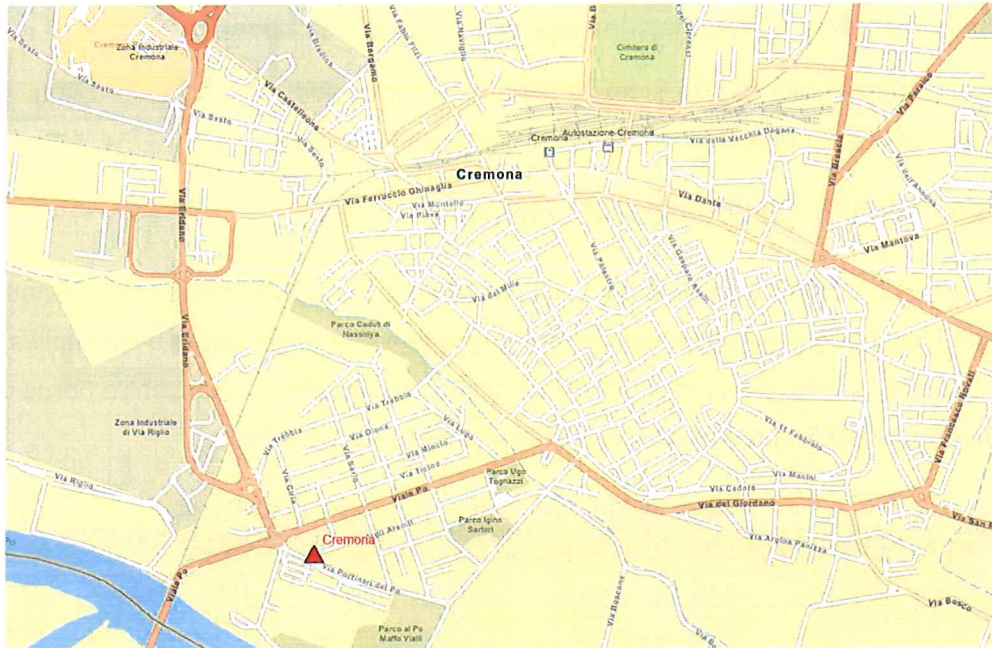
L'uso dei sistemi informativi geografici (GIS) permette di associare qualsiasi strato informativo alfanumerico (come le SSCC) a una rappresentazione grafica, cioè a una località e, da lì, di effettuare analisi multiple e diversificate.



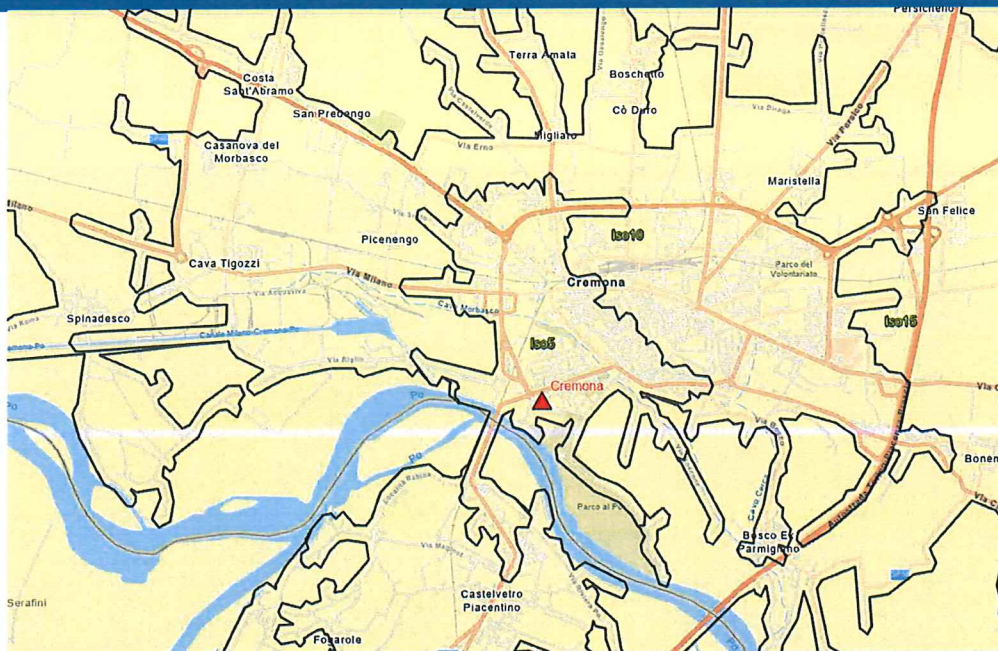
Per ottimizzare il calcolo del numero di persone nell'area di influenza, abbiamo scelto di calcolare il numero di persone all'interno di isocrone anziché di distanze euclidee (anelli concentrici).

Attraverso un'analisi di rete, è possibile calcolare l'area all'interno di un'isocrona, intendendo per isocrona la distanza massima che potremmo raggiungere dallo stesso punto e nello stesso tempo, muovendoci attraverso una rete, nel nostro caso la rete stradale esistente. Questa applicazione permette di determinare la velocità di ogni tratto, le gerarchie di passaggio, le riduzioni di velocità in curva, i tratti con uno o due sensi di marcia, ecc. Per il nostro modello, date le caratteristiche del centro e dei luoghi di provenienza degli utenti attuali, **abbiamo optato per il calcolo delle isocrone per gli spostamenti in auto.**

prorevisi
di casa! No tell!
SOCIETÀ PROFESSIONALE
DI REVISIONE E CERTIFICAZIONE



Rete Stradale



Rete Stradale + Isochrone

Metodologia per la determinazione dei rapporti di penetrazione

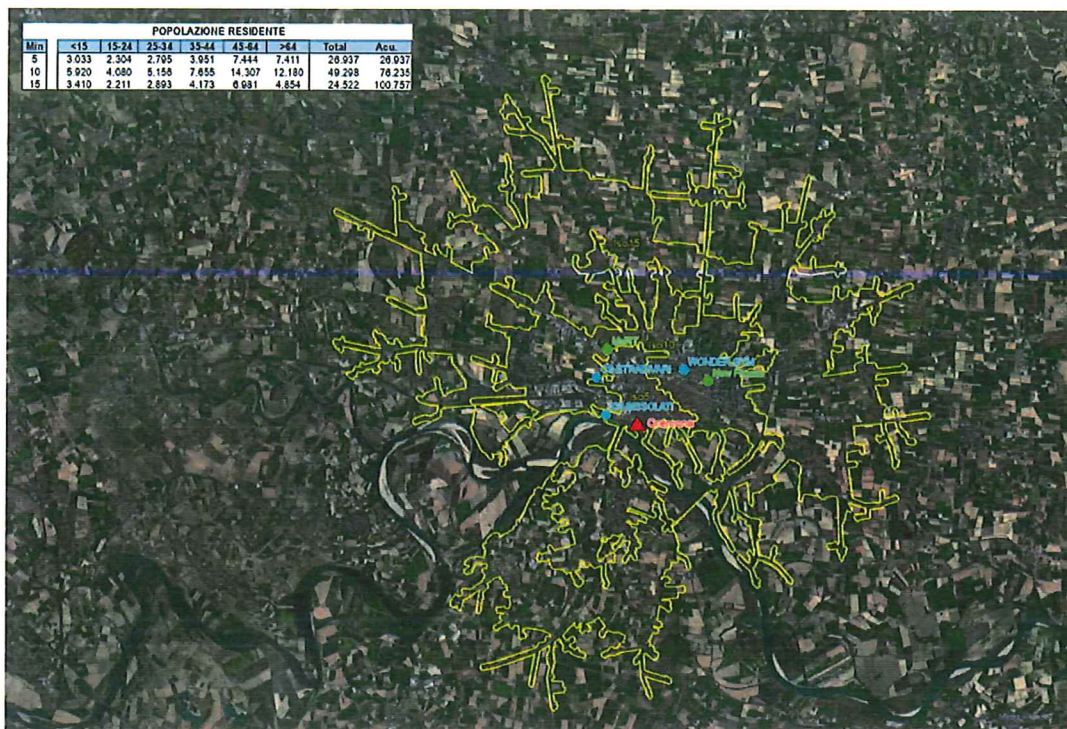
I tassi di penetrazione (PI) sono lo strumento principale utilizzato da Forus per determinare la domanda di abbonati che il centro sportivo avrà.

Numero stimato di abbonati e abbonamenti

Analizzando la concorrenza esistente, sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo, è stata ridefinita l'area di influenza che determina la popolazione target a cui applicare i tassi di penetrazione. Sono stati utilizzati i tassi di penetrazione di un centro Forus con caratteristiche simili. Il numero di potenziali abbonati ottenuto è:

POPOLAZIONE PER ISOCRONE DI AUTO E FASCIA D'ETÀ								
ISO	<15	15-24	25-34	35-44	45-64	>64	Totale	Acum.
5 min.	3.033	2.304	2.795	3.951	7.444	7.411	26.938	26.938
10 min.	5.920	4.080	5.156	7.655	14.307	12.180	49.298	76.236
15 min.	3.410	2.211	2.893	4.173	6.981	4.854	24.522	100.758

DOMANDA								UTENTI								Abbonamenti
<15	15-24	25-34	35-44	45-64	>64	Totale	Acum.	<15	15-24	25-34	35-44	45-64	>64	Totale	Acum.	
4,8%	6,0%	6,9%	8,2%	6,0%	4,8%	6,0%	6,0%	146	138	193	324	450	356	1.607	1.607	667
2,5%	3,4%	2,1%	3,1%	2,8%	2,1%	2,6%	3,8%	149	137	107	239	403	258	1.293	2.900	537
0,4%	0,6%	0,7%	0,9%	0,6%	0,4%	0,6%	3,0%	14	13	20	38	42	19	146	3.046	61
																1.265



Come risultato dell'analisi di cui sopra, stimiamo un potenziale di 3.046 abbonati che, applicando i coefficienti di proporzionalità degli abbonamenti familiari rispetto a quelli individuali, stimiamo in un potenziale di 1.265 abbonamenti.

Per calcolare i ricavi inclusi nel presente Piano Economico Finanziario, il 60% del numero potenziale di abbonamenti viene raggiunto nel 2024, il 80% nel 2025 e il 100% nel 2026.

4.2 Reddito stimato

Per il calcolo dei ricavi sono state considerate le tariffe in vigore per l'anno 2023. Le tariffe considerate per il calcolo dei ricavi corrispondenti agli abbonamenti sono le seguenti:

PROPOSTA ABBONAMENTO FORUS MENSILE	
Abbonamento Mensile Family	84,90 €
Abbonamento Mensile Individuale	59,90 €
Abbonamento Mensile Senior	44,90 €

** Per il resto dei servizi rispettiamo le condizioni delle tariffe previste da contratto

prorevi
anni Patelli
SOCIETÀ PROFESSIONALE
DI REVISIONE E CERTIFICAZIONE



Cremona
COMUNE DI CREMONA

5 PROIEZIONI FINANZIARIE DI FORUS

5.1 CONTO ECONOMICO

Schema di piano economico-finanziario per la gara di affidamento in concessione della gestione del Centro Sportivo Comunale di Cremona

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Ricavi istituzionali	454.500	505.000	507.525	510.063	512.613	95.475	101.003	101.508	102.015	102.515	103.038	103.553	104.071	104.591	105.114	105.640	106.168	106.699	107.232	107.768	108.307	108.849	109.393	109.939	110.485
Ricavi commerciali	229.500	455.000	457.275	459.561	461.859	527.000	1.016.856	1.216.764	1.222.847	1.228.962	1.235.106	1.241.282	1.247.488	1.253.726	1.259.994	1.266.294	1.272.626	1.278.989	1.285.317	1.291.620	1.297.929	1.304.299	1.310.726	1.317.208	1.323.744
CONTRIBUTO COMUNALE	223.333	223.333	223.333	223.333	223.333	223.333	223.333	223.333	223.333	223.333	223.333	223.333	223.333	223.333	223.333	223.333	223.333	223.333	223.333	223.333	223.333	223.333	223.333	223.333	223.333
RICAVI TOTALI	907.333	1.183.333	1.188.133	1.192.957	1.197.805	876.333	1.335.564	1.534.045	1.548.195	1.562.345	1.576.495	1.590.645	1.604.795	1.618.945	1.633.095	1.647.245	1.661.395	1.675.545	1.689.695	1.703.845	1.717.995	1.732.145	1.746.295	1.760.445	1.774.595
Utenze	282.000	330.000	333.300	336.633	339.999	503.850	508.889	491.382	496.296	501.259	506.271	511.334	516.447	521.612	526.828	532.096	537.417	542.791	548.219	553.702	559.241	564.831	570.479	576.184	581.945
Prodotti	4.500	5.000	5.050	5.101	5.152	26.865	27.134	27.405	27.679	27.956	28.235	28.518	28.803	29.091	29.382	29.676	29.972	30.272	30.575	30.881	31.189	31.501	31.816	32.135	32.458
Costi per servizi	81.000	90.000	90.900	91.809	92.727	70.575	71.281	71.984	72.713	73.441	74.175	74.917	75.666	76.423	77.187	77.959	78.738	79.526	80.321	81.124	81.935	82.755	83.582	84.418	85.262
Oneri diversi di gestione	40.500	45.000	45.450	45.905	46.364	45.000	45.350	45.705	46.064	46.427	46.795	47.168	47.546	47.929	48.316	48.709	49.107	49.509	49.916	50.328	50.745	51.167	51.594	52.026	52.463
Manutenzione Ordinaria	35.000	40.000	40.400	40.804	41.212	35.100	36.461	36.826	37.194	37.566	37.941	38.321	38.704	39.091	39.482	39.877	40.276	40.678	41.085	41.497	41.914	42.336	42.763	43.195	43.632
Assicurazioni	10.800	12.000	12.120	12.241	12.364	2.500	2.525	2.550	2.576	2.602	2.628	2.654	2.680	2.707	2.734	2.762	2.789	2.817	2.845	2.874	2.902	2.931	2.961	2.991	3.021
Costi Amministrativi	22.500	25.000	25.250	25.503	25.758	26.250	26.500	26.750	27.000	27.250	27.500	27.750	28.000	28.250	28.500	28.750	29.000	29.250	29.500	29.750	30.000	30.250	30.500	30.750	31.000
IVA indetribuibile	105.792	94.656	50.582	51.088	51.599	16.920	11.469	10.416	10.524	10.633	10.743	10.855	10.960	11.073	11.187	11.303	11.420	11.538	11.658	11.779	11.901	12.024	12.149	12.274	12.401
Utenze locazione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo del lavoro	283.000	370.000	370.000	373.700	377.437	130.000	400.970	474.347	479.090	483.881	488.720	493.607	498.543	503.529	508.564	513.650	518.786	523.974	529.214	534.506	539.851	545.250	550.702	556.209	561.781
COSTI OPERATIVI TOTALI	865.092	1.011.655	979.052	982.783	992.611	858.070	1.144.247	1.406.875	1.218.684	1.230.610	1.242.654	1.254.818	1.267.129	1.280.050	1.293.110	1.306.309	1.319.649	1.333.132	1.346.759	1.360.536	1.374.465	1.388.548	1.402.787	1.417.181	1.431.731
MA.G.L. (EBITDA)	41.241	171.677	215.081	210.174	205.194	17.263	131.417	328.170	322.030	317.856	312.105	306.659	302.156	297.080	291.906	286.632	281.257	275.779	270.196	264.533	258.789	252.964	247.068	241.101	235.074
Amm.to investimenti	32.626	66.611	66.611	66.611	66.611	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564
Amm.to oneri finanziari capitalizzati	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amm.to beni mobili	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE AMMORTAMENTI	32.626	66.611	66.611	66.611	66.611	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564	129.564
REDDITO OPERATIVO (EBIT)	8.615	105.066	148.470	143.563	138.584	-112.301	61.853	198.606	192.466	188.292	182.540	177.095	171.592	166.344	161.340	156.568	151.693	146.718	141.632	136.437	131.222	125.997	120.772	115.547	110.322
Interessi passivi	43.575	80.458	77.964	75.344	72.589	157.500	152.243	146.927	141.241	135.771	129.002	122.420	115.509	108.252	100.632	92.632	84.231	75.410	66.148	56.423	46.212	35.490	24.232	12.412	0
Interessi passivi capitalizzati	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Commissioni ed altri oneri bancari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE PROVENTI/ONERI FINANZIARI	43.575	80.458	77.964	75.344	72.589	157.500	152.243	146.927	141.241	135.771	129.002	122.420	115.509	108.252	100.632	92.632	84.231	75.410	66.148	56.423	46.212	35.490	24.232	12.412	0
UTILE ANTE IMPOSTE	-34.960	21.608	70.506	68.220	65.995	-269.801	-90.490	51.679	52.115	52.730	53.559	54.075	57.083	59.265	61.710	64.437	67.462	70.805	74.485	78.511	83.337	88.963	95.395	102.627	110.759
IRRES	0	0	15.687	17.493	16.959	0	14.141	12.403	12.508	12.660	12.864	13.122	13.700	14.224	14.810	15.465	16.191	16.993	17.876	17.604	18.555	19.012	18.869	18.831	17.072
IRAP	8.796	15.102	16.795	16.712	16.627	0	14.141	21.600	21.486	21.476	21.486	21.545	21.613	21.681	21.750	21.820	21.891	21.962	22.034	22.107	22.181	22.256	22.332	22.409	22.487
TOTALE IMPOSTE	8.796	15.102	32.482	34.205	33.586	0	14.141	34.023	34.062	34.146	34.289	34.467	35.013	35.685	36.007	36.615	37.281	38.022	38.840	39.500	39.163	38.944	38.969	38.932	32.170
UTILE NETTO	-43.756	9.506	38.024	34.015	32.409	-269.801	-104.650	17.656	18.053	18.604	19.319	20.208	22.070	23.780	25.693	27.822	30.181	32.783	35.644	38.051	40.100	41.863	43.332	44.515	38.964





Cremona
COMUNE DI CREMONA

5.2 IVA

PROSPETTO IVA

Schema di piano economico-finanziario per la gara di affidamento in concessione della gestione del Centro Sportivo Comunale di Cremona

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
Ricavi istituzionali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ricavi commerciali	50.490	100.100	100.601	101.104	101.609	122.540	223.708	266.356	267.688	269.026	270.372	271.723	273.082	274.447	275.820	277.199	278.585	279.978	281.378	281.714	283.122	283.889	284.004	284.114	215.797	
CONTRIBUTO COMUNALE	49.133	49.133	49.133	49.133	49.133	49.133	49.133	49.133	49.133	49.133	49.133	49.133	49.133	49.626	49.874	50.123	50.374	50.626	50.879	51.133	51.389	51.646	51.904	52.164	39.318	
IVA A DEBITO	99.633	149.232	149.734	150.237	150.742	171.679	272.842	315.489	316.821	318.160	319.505	320.857	322.461	324.073	325.694	327.322	328.959	330.603	332.256	332.847	334.511	335.535	336.909	336.277	255.116	
Progetto	29.907					48.119	207.770																			
Opere	54.059																									
Utenze	62.040	72.600	73.326	74.059	74.800	110.847	111.955	108.104	109.185	110.277	111.380	112.493	113.618	114.755	115.902	117.061	118.232	119.414	120.608	121.814	123.032	124.263	125.505	126.760	96.021	
Prodotti	990	1.100																								5.355
Costi per Servizi	17.820	19.800	19.998	20.198	20.400	15.527	15.682	15.839	15.997	16.157	16.319	16.482	16.647	16.813	16.981	17.151	17.322	17.496	17.671	17.847	18.026	18.206	18.388	18.572	14.068	
Oneri diversi di gestione	8.910	9.900	9.999	10.099	10.200	9.900	9.999	10.099	10.200	10.302	10.405	10.509	10.614	10.826	11.043	11.264	11.489	11.719	11.953	12.192	12.436	12.685	12.939	13.197	9.997	
Manutenzione Ordinaria e straordinaria	7.920	8.888	8.977	9.067	9.167	7.942	8.021	8.102	8.183	8.264	8.347	8.431	8.515	8.600	8.686	8.773	8.861	8.949	9.039	9.220	9.404	9.498	9.593	9.689	7.339	
Manutenzione Verde	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Assicurazioni	0,0%																									
Costi Amministrativi	4.950	5.500	5.555	5.611	5.667	5.777	8.815	10.131	10.175	10.218	10.262	10.306	10.357	10.409	10.461	10.513	10.566	10.619	10.672	10.693	10.747	10.781	10.796	10.810	8.198	
canone locazione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Personale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
IVA A CREDITO - Rettificata Pro Rata	91.413	98.677	67.658	68.334	69.018	181.192	350.774	141.859	143.215	144.585	145.969	147.366	148.792	150.330	151.886	153.459	155.050	156.658	158.285	159.948	161.698	163.341	164.962	166.600	131.620	
IVA A CREDITO - Rettificata Pro Rata 1 anno	48,95%																									
Saldo IVA annuale	-8.210	-50.556	-82.076	-81.902	-81.725	9.518	77.933	-173.631	-173.606	-173.574	-173.536	-173.491	-173.669	-173.743	-173.808	-173.863	-173.909	-173.945	-173.972	-172.899	-172.813	-172.194	-170.947	-169.677	-133.496	
Saldo IVA a credito/debito cumulato	-8.210	-58.766	-140.842	-222.744	-304.469	-294.951	-217.018	-390.649	-564.255	-737.829	-911.365	-1.084.856	-1.258.525	-1.432.268	-1.606.076	-1.779.938	-1.953.847	-2.127.792	-2.301.764	-2.474.663	-2.647.476	-2.819.670	-2.990.617	-3.160.294	-3.283.790	
Rimborsi/Pagamenti IVA																										
SALDO FINALE IVA A CREDITO/DEBITO	-8.210	-50.556	-82.076	-81.902	-81.725	9.518	77.933	-173.631	-173.606	-173.574	-173.536	-173.491	-173.669	-173.743	-173.808	-173.863	-173.909	-173.945	-173.972	-172.899	-172.813	-172.194	-170.947	-169.677	-133.496	

prorevi
SOCIETA' PROFESSIONALE
DI REVISIONE E CERTIFICAZIONE



Cremona
COMUNE DI CREMONA

5.3 STATO PATRIMONIALE

Schema di piano economico-finanziario per la gara di affidamento in concessione della gestione del Centro Sportivo Comunale di Cremona

STATO PATRIMONIALE

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045		
Immobilitazioni	299.069	299.069	299.069	299.069	299.069	299.069	299.069	299.069	299.069	299.069	299.069	299.069	299.069	299.069	299.069	299.069	299.069	299.069	299.069	299.069	299.069	299.069	299.069	299.069	299.069	299.069	299.069	299.069	299.069	
(f) Fondo ammortamento immobilizzazioni	32.626	99.237	165.848	232.458	299.069	358.193	424.833	487.760	546.888	603.579	659.888	716.824	774.374	831.529	889.294	947.660	1.006.626	1.066.193	1.126.361	1.187.130	1.248.500	1.310.571	1.373.342	1.436.813	1.501.084	1.566.155	1.632.026	1.698.697	1.766.168	
Immobilizzazioni nette	266.443	199.832	133.221	66.611	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
(g) Fondo amm.to oneri finanziari capitalizzati	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Oneri finanziari capitalizzati netti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTALE ATTIVITA' FISC.	266.443	199.832	133.221	66.611	0	351.622	2.297.756	2.040.620	1.591.065	1.141.605	692.838	241.338	68.012	629.035	624.341	613.767	597.142	574.288	545.024	504.342	457.536	401.107	332.643	252.400	164.446					
Cassa/BANCA				53.081	151.923	2.486.110	4.074.833	5.669.877	7.260.921	8.851.965	10.443.010	12.030.054	13.617.100	15.204.146	16.791.192	18.378.238	19.965.284	21.552.330	23.139.376	24.726.422	26.313.468	27.900.514	29.487.560	31.074.606	32.661.652	34.248.698	35.835.744	37.422.790	39.009.836	
Magazzino				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Crediti commerciali				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IVA a credito	91.413	98.677	67.658	68.334	69.018	181.192	350.774	141.859	143.215	144.585	145.969	147.366	148.792	150.300	151.866	153.459	155.090	156.658	158.285	159.848	161.498	163.141	164.862	166.600	168.360	170.140	171.940	173.760	175.600	
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	91.413	98.677	67.658	121.415	220.940	2.667.302	607.402	533.569	713.093	737.223	755.806	768.701	776.604	779.855	776.227	757.327	732.193	703.947	703.309	661.591	639.291	617.041	594.841	572.681	550.561	528.441	506.321	484.201	462.081	
TOTALE ATTIVITA'	317.856,38	298.509	200.879	188.026	220.940	3.018.924	2.907.158	2.554.189	2.304.158	2.328.828	2.447.875	2.566.805	2.685.674	2.804.549	2.923.424	3.042.300	3.161.175	3.280.050	3.398.925	3.517.800	3.636.675	3.755.550	3.874.425	3.993.300	4.112.175	4.231.050	4.349.925	4.468.800	4.587.675	
Debiti bancari a breve																														
IVA a debito	99.623	149.233	149.734	150.237	150.742	171.673	272.842	316.821	318.160	319.505	320.850	322.195	323.540	324.885	326.230	327.575	328.920	330.265	331.610	332.955	334.300	335.645	336.990	338.335	339.680	341.025	342.370	343.715	345.060	
Debiti commerciali																														
Altri debiti a breve termine																														
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	99.623	149.233	149.734	150.237	150.742	171.673	272.842	316.821	318.160	319.505	320.850	322.195	323.540	324.885	326.230	327.575	328.920	330.265	331.610	332.955	334.300	335.645	336.990	338.335	339.680	341.025	342.370	343.715	345.060	
Linea di credito principale (senza debiti)																														
Altre linee di credito per sconti IVA																														
TOTALE PASSIVITA' A MEDIO/LUNGO TERMINE	301.989	189.526	47.371	0	0	3.046.853	2.936.549	2.237.368	2.005.998	2.006.320	2.006.642	2.006.964	2.007.286	2.007.608	2.007.930	2.008.252	2.008.574	2.008.896	2.009.218	2.009.540	2.009.862	2.010.184	2.010.506	2.010.828	2.011.150	2.011.472	2.011.794	2.012.116	2.012.438	2.012.760
Capitale Sociale																														
Riserve																														
Utili/(Perdite) esercizi prec. portati a nuovo																														
Risultato di esercizio	-43.756	9.506	38.074	34.015	32.409	-269.801	-104.630	17.656	18.604	19.319	20.208	22.070	23.780	25.693	27.822	30.181	32.783	35.644	38.783	42.212	46.031	50.250	54.869	59.888	65.307	71.126	77.345	83.964	90.983	
TOTALE PATRIMONIO NETTO	-43.756	-34.250	3.774	3.774	3.774	-199.603	-504.233	-286.577	-285.232	-249.921	-230.602	-210.339	-188.324	-161.544	-138.851	-111.029	-80.848	-48.065	-12.421	22.630	35.051	48.260	61.469	74.678	87.887	101.096	114.305	127.514	140.723	
TOTALE PASSIVITA'	357.856,38	298.035	200.879	188.026	220.940	3.018.924	2.907.158	2.554.189	2.304.158	2.328.828	2.447.875	2.566.805	2.685.674	2.804.549	2.923.424	3.042.300	3.161.175	3.280.050	3.398.925	3.517.800	3.636.675	3.755.550	3.874.425	3.993.300	4.112.175	4.231.050	4.349.925	4.468.800	4.587.675	
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	-43.756	-34.250	3.774	3.774	3.774	-199.603	-504.233	-286.577	-285.232	-249.921	-230.602	-210.339	-188.324	-161.544	-138.851	-111.029	-80.848	-48.065	-12.421	22.630	35.051	48.260	61.469	74.678	87.887	101.096	114.305	127.514	140.723	
VARIAZIONI DEL C.C.N.	-43.756	-42.346	-31.530	53.254	99.020	2.425.430	-3.151.068	33.500	28.211	22.792	17.238	11.546	6.486	949	-4.758	-10.629	-16.671	-22.890	-29.291	-33.444	-39.609	-46.721	-55.809	-67.217	-78.884	-92.137	-105.390	-118.643	-131.896	



5.5 RIETRO FINANZIAMENTO

CALCOLO TASSO SU FINANZIAMENTI					
Tasso applicato					5,00
Durata in anni					19
Numero rate annue					1
Importo finanziato					3.150.000,00
Totale somme da rimborsare nel periodo					4.952.288,87
Totale interessi pagati					1.802.288,87
Importo annuo delle rate					260.646,78
Numero rata	Importo residuo	Importo rata	Quota capitale	Quota interessi	Rate residue
1	3.150.000,00	260.646,78	103.146,78	157.500,00	19
2	3.046.853,22	260.646,78	108.304,12	152.342,66	18
3	2.938.549,10	260.646,78	113.719,33	146.927,45	17
4	2.824.829,77	260.646,78	119.405,29	141.241,49	16
5	2.705.424,47	260.646,78	125.375,56	135.271,22	15
6	2.580.048,91	260.646,78	131.644,34	129.002,45	14
7	2.448.404,58	260.646,78	138.226,55	122.420,23	13
8	2.310.178,02	260.646,78	145.137,88	115.508,90	12
9	2.165.040,14	260.646,78	152.394,78	108.252,01	11
10	2.012.645,37	260.646,78	160.014,51	100.632,27	10
11	1.852.630,85	260.646,78	168.015,24	92.631,54	9
12	1.684.615,61	260.646,78	176.416,00	84.230,78	8
13	1.508.199,61	260.646,78	185.236,80	75.409,98	7
14	1.322.962,81	260.646,78	194.498,64	66.148,14	6
15	1.128.464,16	260.646,78	204.223,57	56.423,21	5
16	924.240,59	260.646,78	214.434,75	46.212,03	4
17	709.805,84	260.646,78	225.156,49	35.490,29	3
18	484.649,35	260.646,78	236.414,32	24.232,47	2
19	248.235,03	260.646,78	248.235,03	12.411,75	1

prorevisi
Anna Pastelli
 SOCIETÀ PROFESSIONALE
 DI REVISIONE E CERTIFICAZIONE